

به نام خداوند جان و خرد

راهنمای حقوقی مشاورین املاک مستغلات

محسن شهریاری



نشر آب خست

سرشناسه	: شهریار، محسن، ۱۳۴۶ -
عنوان و نام پدیدآور	: راهنمای حقوقی مشاورین املاک مستغلات/محسن شهریار.
مشخصات نشر	: تهران: انتشارات آب خست، ۱۳۹۶.
مشخصات ظاهری	: ۱۵۰ ص.
شابک	: ۹۷۸-۶۰۰-۹۷۷۸۲-۱-۸
وضعیت فهرست نویسی	: فیا
موضوع	: بنگاه‌های معاملات املاک -- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع	: Real estate business -- Law and legislation -- Iran
موضوع	: بنگاه‌های معاملات املاک -- ایران -- دستنامه‌ها
موضوع	: Real estate business -- Iran -- Handbooks, manuals, etc
رده بندی - ر	: ۱۳۹۶۸۳KM/۲۹۲ش
رده بندی دیویی	: ۵۵۰.۴۳۷/۳۴۶
شماره کتابشناسی ملی	: ۴۷۸۸۰۳۷



نشر آب خست

راهنمای حقوقی مشاورین املاک، مستغلات

محسن شهریار

ناشر: آب خست

طرح جلد: بهنام میرصمدزاده

لیتوگرافی: بهنام میرصمدزاده

چاپخانه: وفا

چاپ اول: ۱۳۹۶

همه حقوق محفوظ است

تیراژ: ۱۰۰۰ نسخه

قیمت: ۱۵۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۹۷۷۸۲-۱-۸

فهرست

۷	قرارداد بیع
۹	سخن مؤلف
۹	همکاران محترم
۹	دستور العمل تنظیم مبیعه‌نامه
۱۳	تنظیم مبیعه‌نامه
۱۴	ماده ۱ - طرفین قرارداد
۱۵	ماده ۲: موضوع و مشخصات مورد معامله
۱۸	ماده ۳ ثمن معامله (قیمت)
۲۲	ماده ۴ شرایط مربوط به انتقال سند
۲۲	ماده ۵ شرایط تسلیم مورد معامله
۲۲	ماده ۶ آثار قرارداد
۲۳	ماده ۸
۲۴	قسمت توضیحات
۲۶	اقاله (فسخ با رضایت طرفین)
۲۷	نکته مهم
۳۹	تحلیل معامله معارض با قولنامه
۴۸	پی‌نوشت:

۵۰	موارد حقوق مرتبط با معاملات املاک.....
۵۰	قانون مسئولیت مدنی.....
۵۰	تعریف عقد.....
۵۰	قبل از تشریح ماده مذکور در فوق ذکر چند نکته ضروری است.....
۵۱	عقد لازم و عقد جایز.....
۵۱	رأد معینه عبارتند از:.....
۵۲	طبق ماده ۱۹۰ قانون مدنی:.....
۵۶	بطلان مطلق یا بطلان ذاتی:.....
۵۶	مصادیقی از بطلان مطلق.....
۵۷	عناصر تشکیل دهنده این ماد عبارتند از:.....
۵۸	اموال بر دو دسته غیر منقول و منقول.....
۶۰	عقد بیع.....
۶۴	خیار عیب:.....
۶۵	خیار شرط.....
۶۷	تعهدات.....
۶۸	نحوه جبران خسارت یا الزام به انجام تعهد.....
۶۹	خسارت عدم انجام تعهد:.....
۷۱	قرارداد و عناصر تشکیل دهنده آن:.....
۷۱	اسناد:.....
۷۲	تعدادی از اسناد رایج:.....
۷۳	موضوع قرارداد.....
۷۴	مالیت داشتن.....
۷۴	قابلیت داشتن.....
۷۴	معلوم و معین بودن:.....
۷۴	قابلیت تسلیم و تسلیم.....
۷۵	ذیسمت بودن ناقل.....

۷۵	 قیمت یا ثمن
۷۶	 اشخاص حقیقی و حقوقی
۷۶	 تنظیم قرارداد با اشخاص حقوقی:
۷۷	 بررسی‌های مختص اشخاص حقوقی
۷۷	 وکالت
۸۰	 قائم مقام قانونی عبارت است از:
۸۲	 نکات مهم قرارداد:
۸۶	 معامله فیزی و فروش مال غیر:
۹۰	 انحلال قرارداد:
۹۲	 فسخ قرارداد
۹۳	 آثار اشتباه در قرارداد:
۹۳	 تعریف آپارتمان
۹۵	 هزینه آپارتمان
۹۵	 عقد اجاره
۹۷	 قرض الحسنه
۹۸	 سرقتی و حق کسب پیشه
۹۸	 مواردی که موجر حق فسخ پیدا می‌کند:
۹۹	 رهن
۱۰۱	 اصطلاحات مورد نیاز جهت معاملات املاک
۱۰۵	 نفاسخ مترادف است با اقاله
۱۰۶	 تضمین:
۱۰۶	 تفاسخ = مترادف با اقاله
۱۰۷	 تخلف شرط
۱۰۹	 اصطلاحات لازم جهت انجام معاملات غیرمنقول و احکام معاملات
۱۱۳	 ضمان و اقسام آن
۱۱۶	 ماهیت قواعد آمره

۱۱۷	متصدی معاملات املاک
۱۲۲	نکات مهم در تنظیم قرارداد اجاره
۱۳۱	مواردی از قانون روابط موجر و مستأجر
۱۳۳	هزینه‌های مشترک عبارتند از:
۱۳۶	مواردی که متعاملین باید توجه داشته باشند
۱۴۲	شرح وظایف مشاوران املاک

سخن مختلف

همکاران مع حرم

بر اساس قانون مدنی، مدنی هر شخص ملزم به جبران خساراتی است که از عمل وی به دیگری وارد می شود و همچنین تسببت عبارت است از وارد کردن ضرر به مال غیر به اثر تقصیر و غفلت و عدم احتیاط. متأسفانه تعدادی از همکاران به دلیل بی دقتی و سهل انگاری و تنظیم قرارداد ناقص و عدم انجام وظایف مربوط به مشاوران املاک با شکایت متعاملین درگیر محاکم گردیده اند.

لذا با توجه به نظارت و سخت گیری روز افزون نهادهای قضایی و سازمان بازرسی و تعزیرات حکومتی موارد ذیل در تنظیم قرارداد به طور دقیق و نکته به نکته رعایت گردد.

دستور العمل تنظیم مبایعه نامه

موارد مربوط به قبل از تنظیم قرارداد مبایعه نامه
به متعاملین تفهیم شود که هیچگونه قانونی مبنی بر ۷۲ ساعت حق فسخ برای طرفین وجود ندارد.

قرارداد توسط صاحب جواز و یا مباشر قانونی وی تنظیم و به امضاء

برسد و کارمندان حق تنظیم و امضاء قرارداد را ندارد.

معاملات اسناد دستی و عادی باید در فرم‌های مبیعه‌نامه تنظیم و سند عادی نیز جداگانه به خریدار منتقل شود.

از تنظیم قرارداد روی فرم‌های مبیعه‌نامه قدیم مربوط به قبل از سال ۱۳۹۲ خودداری شود.

در صورتی که اسناد و مدارک مورد معامله قبلاً رویت گردیده در زمان عقد قرارداد جدید باید مجدداً رویت گردد و به استناد اینکه اسناد و مدارک قبلاً رویت و کنترل گردیده نمی‌توان قرارداد جدید را منعقد نمود زیرا ممکن است در خلال زمان مزبور هرچند که کوتاه باشد مورد معامله به فروش رسیده یا در معرض بازداشت قرار گرفته باشد.

تنظیم هرگونه قرارداد مسوی و غیرواقعی و به تاریخ قبل و معامله املاک در بازداشت و بیع شبهه تنظیم قرارداد سفید امضای و قرارداد ناقص توسط مشاورین املاک ممنوع بوده و در صورتی که تخلف یا جرمی صورت گیرد مشاور املاک به عنوان مجرم در جرم تحت پیگرد قانونی قرار خواهد گرفت.

دقت داشته باشید معامله ملکی با ملک کمتر نقد بیع بوده و عقد معاوضه نمی‌باشد و اگر ملکی با ملک دیگر معامله و رد و بدل می‌گردد می‌بایست در یک قرارداد تنظیم گشته و از نوشتن و قرارداد جداگانه خودداری شود و صاحب ملک گران‌تر به عنوان فروشنده و ملک وی به عنوان موضوع مورد معامله در قرارداد قید گردیده و صاحب ملک ارزان‌تر به عنوان خریدار و ملک وی به عنوان قسمتی از ثمن معامله منظور شود و مشخصات کامل و قیمت هر دو ملک به طور دقیق در قرارداد قید شده (قیمت و مشخصات کامل ملک ارزان‌تر در قسمت توضیحات به طور دقیق درج گردد) و در صورت معامله ملک با اتومبیل مشخصات کامل

اتومبیل نظیر شماره موتور و شاسی و مدل و قیمت و این موضوع که اتومبیل دارای رنگ و یا تصادفی می‌باشد و معایب آن و چگونگی انتقال اسناد آن در قرارداد ذکر شود. (قیمت ملک گرانتر به عنوان ثمن منظور گردد)

کلیه قراردادها می‌بایست به صورت کامل با حضور همزمان متعاملین و رعایت کلیه نکات فنی، قانونی و عرفی تنظیم و پس از آن به امضاء و اثر انگشت متعاملین برسد و نباید قرارداد ناقص و یا سفید را به امضاء متعاملین رساند و سپس نسبت به تکمیل آن اقدام نمود و در صورتی که لازم گردید پس از امضاء متعاملین مواردی به آن اضافه شده و یا تغییر یابد در حضور متعاملین در ظاهر هر سه نسخه قرارداد به عنوان الحاقیه تحریر گشته و به امضاء و اثر انگشت متعاملین و ۲ نفر شهود و مهر بنگاه برسد و از اضافه نمودن و یا دست بردن و یا خط زدن در متن اصلی قرارداد خودداری گردد.

(دست بردن و خط خوردگی پس از امضاء قرارداد ممکن است منطبق با جرم جعل باشد).

(حضور همزمان هر دو طرف جهت وقوع اجاره قبول لازم است)
دقت شود به دلایل حقوقی مفاد هر سه نسخه قرارداد باید یکسان باشد لذا از دست بردن و اضافه و یا خط زدن در یک نسخه قرارداد خودداری شود متأسفانه در مواردی دیده شده که مشاوران املاک در نسخ مربوط به متعاملین پس از انجام قرارداد دستکاری و قلم خوردگی یا مطالبی را اضافه نموده‌اند و از این عمل باید جداً خودداری شود و تخلف و تقلب محسوب می‌گردد.

از تنظیم هرگونه قرارداد در مورد املاک بازداشتی و یا املاکی که بابت ضمانت آزادی زندانی در بازداشت می‌باشد قبل از رفع بازداشت

اکیداً خودداری نموده و مشاوران املاک توجه داشته باشند در صورت تخلف از طرف دادگاه مسئول جبران خسارات وارده به خریدار می‌باشند. در صورت به همراه نداشتن اصل اسناد مالکیت و کارت ملی از طرف فروشنده و برگه چک از طرف خریدار از تنظیم و امضاء قرارداد توسط متعاملین خودداری گردد. و در زمان عقد قرارداد باید مدارک کامل بوده و مشخصات کامل چک‌ها و اسناد در قرارداد قید گردد و پس از آن به امضاء و اثر انگشت متعاملین اقدام شود.

در زمان ثبت معاملات متعاملین به آنها یادآوری گردد که اسناد و مدارک و چک به هم راه داشته باشند.

از تنظیم قرارداد با هر دست خط متفاوت خودداری گردد و در قبال داد و ستد وجوه و چک‌ها اسناد رسید کتبی دریافت گردد.

در اسناد دستی و عادی در صورت کاربرد اراضی احتیاط لازم انجام گیرد و به تسلسل اسناد و وکالت‌نامه‌ها توجه گردد.

اسناد دستی و عادی در محدود شهرها از شهرداریها، سازمان راه و شهرسازی و اراضی خارج از محدوده از اداره کشاورزی و منابع طبیعی استعلام گردد.

دقت شود املاک دارای اسناد دستی و عادی باید دارای نقشه تفکیکی شهرداری باشند در غیر این صورت شهرداری هزینه گرافیکی بابت حق تفکیک مطالبه خواهد نمود لذا چگونگی وضعیت تفکیک به خریدار تفهیم در قرارداد ذکر گردد.

در صورتی که قرارداد پس از امضاء متعاملین به هر دلیلی متوقف ماند و اجرا نگردید مشاور املاک ملزم است با متعاملین تماس گرفته و قرارداد را هر چه سریع‌تر تعیین تکلیف نماید تا از مشکلات بعدی جلوگیری به عمل آید.

پدر، مادر، خانواده و نزدیکان متعاملین، بدون داشتن وکالت‌نامه رسمی به نیابت از طرفین حق فروش و یا اجاره املاک را ندارند و تحویل اسناد و چک‌ها و هرگونه وجه به افرادی غیر از متعاملین ممنوع است. (مشاور املاک نیز به نیابت از متعاملین حق امضاء قرار داد و یا فسخ آن را ندارد).

در صورت کمبود جا بر روی قرارداد و هرگونه توافق و یا تغییرات به تقاضای متعاملین موارد در ظهر قرارداد و پشت هر سه نسخه قرارداد با حضور و قبول و توافق متعاملین به عنوان الحاقیه قید گشته و به امضاء متعاملین و دو نفر شهود و مهر و امضاء مشاور املاک برسد. در صورتی که مشاور املاک در فروش و یا خرید مورد معامله شریک باشد و یا برای خود و یا خانواده و خویشاوندان خود معامله نماید باید به طرف مقابل تفهیم نموده و مراتب را در قرارداد قید نماید.

تنظیم مبایعه نامه

ارکان عقد بیع شرعی به شرح ذیل است و در صورت عدم رعایت آن قرارداد دارای اشکال و ایراد اساسی بوده و مشاور املاک مسئول می‌باشد. الف - قصد و رضای طرفین (ماده ۱۹۰ قانون مدنی) - منی معامله از روی اجبار و اکراه نباشد.

(معاملات صوری و ربوی و به قصد فرار از دین معتبر نمی‌باشد)

ب - مشخص بودن خریدار و فروشنده

ج - موضوع قرارداد (آپارتمان، زمین، مزرعه زراعی، باغ و غیره)

د - مشخص بودن قیمت مورد معامله (ثمن)

تذکر: دیده شده بعضی از همکاران به جای ذکر قیمت عنوان توافقی را قید می‌نمایند که این عمل تخلف بوده و الزاماً باید قیمت مورد معامله

مشخص باشد.

(به طور کلی در قسمت‌های مربوط به قیمت و یا خسارات عبارتی به عنوان توافقی درج نگردد)

ماده ۱ - طرفین قرارداد

۱- درج تاریخ قرارداد در بالای صفحه در قسمت مربوطه حائز اهمیت بوده و الزاماً ثبت گردد.

۲- مشخصات کامل فروشنده و یا فروشندگان، خریدار و یا خریداران به طور کامل قید گردد خصوصاً، کد ملی و کد پستی ذکر شده در کارت ملی و آدرس دقیق محل سکونت متعاملین.

۳- در صورتی که فرزند و یا خریدار از طریق وکالت‌نامه رسمی اقدام به فروش و یا خرید می‌نمایند پس از رویت اصل وکالت‌نامه مشخصات کامل وکیل خصوصاً کد ملی و کد پستی و همچنین مشخصات کامل وکالت‌نامه شامل شماره و تاریخ آن و نام دفترخانه در محل مخصوص آن در مبایعه نامه قید گردد.

۴ - اگر مورد معامله املاک موروثی باشد حتماً باید موارد زیر رعایت شود.

حضور همگی وراثت یا وکیل و قیم به صورت هم‌راز جهت امضاء قرارداد الزامی است.

ارائه گواهی مالیات بر ارث

ارائه گواهی انحصار وراثت

ارائه قیم نامه در خصوص صغار و محجورین

در صورتی که قیم نامه ارائه شود موافقت اداره سرپرستی نیز لازم

است.

۵ - در معامله با افراد مسن، بی سواد، نابینا و ناشنوا یکی از معتمدین و یا فرزندان آنها ذیل قرارداد امضاء وی را گواهی نموده و سلامت روحی و روانی وی را گواهی و تایید نماید.

۶ - در املاک مشاع حضور تمامی مالکین به صورت هم زمان جهت امضاء مبیعه نامه ضروری است و از پرداخت هرگونه وجهی قبل از حضور و امضاء تمامی مالکین اجتناب گردد.

ماده ۴. معنوع و مشخصات مورد معامله

۷ - اصل کاپی اسناد و مدارک مربوط به مورد معامله رویت و به طور دقیق بررسی شده و باید از هویت و مالکیت فروشنده اطمینان حاصل نموده و به میزان مالکیت فروشنده توجه نموده و اصل اسناد و مدارک به رویت خریدار برسد.

(دقت شود ممکن است میزان مالکیت فروشنده کمتر از ۶ دانگ بوده و ملک مشاع باشد.)

۸ - تنظیم قرارداد از روی کپی برابر با اصل کارت ملی و اسناد مالکیت و سایر مدارک ممنوع می باشد.

۹ - وضعیت وقف و یا ملک (طلق) بودن مورد معامله بررسی و در قرارداد قید گشته و به خریدار تفهیم گردد.

۱۰ - در صورتی که مورد معامله در رهن بانک باشد خریدار به خریدار تفهیم گشته در قرارداد قید گردد و باید اولین مبلغ پرداختی به بانک جهت فک رهن مورد معامله پرداخت شده و در رهن بودن مورد معامله در قرارداد قید و به موارد ذیل توجه گردد:

اگر مبلغ وام نسبت به قیمت معامله زیاد باشد الزاماً ابتدا از مورد معامله فک رهن گردد.